

マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）



巻頭言 管理の先例と教訓



姫路城に学ぼう



今年3月、大修理を終えた姫路城が光輝く姿を現しました。築城は慶長14年(1609年)といえますから、実に木造建築として400年以上の長寿命になります。

欧州各国には中世以来の街並み、住宅街が各地に残っていますが、木造の日本家屋でも手入れ次第で長期保存可能ということを姫路城が示してくれていることになります。

現代のマンションにしても、メンテナンスが万全ならば100年以上の延命は当然という時代が来そうです。その目標に向けて、「日々の管理業務」そして「大規模修繕」、「設備改良」のすべてがマンション長寿命化のための布石なのだと意識していきたいものです。



「全壊100棟」の教訓



「マンション学」誌によると、東日本大震災により仙台市内のマンションは「倒壊0」だが「全壊100棟」の被災判定とのこと。

災害に強いマンションといわれてきたとはいえ、居住者にとっては必ずしも強いとはいえない実態が浮き彫りにされました。

防災対策に完璧はありません。耐震性を過信することなく、絶えず防災対策を見直しましょう。



全員名簿の取り扱い



組合員・居住者名簿は管理組合にとっての基本的な台帳でもあります。

個人情報の悪用を招かぬよう名簿は慎重に扱うべきですが、必要な時にはぜひ活用できるよう配慮しておきましょう。

目次

● 巻頭言 管理の先例と教訓	.....	1
● 長寿命化を目指して	.....	2～3
● マンションの耐震マニュアル作成前に やっておくべきこと	.....	4～5
● 組合員・居住者名簿を大切に	.....	6～7
● 行政コーナー	.....	8

長寿命化を目指して ①

*** わがマンションの将来像 ***

マンション管理関係者としては、築30年から50年にかけて、建替えを含めそれぞれのマンション全体の将来像の検討に入るところが多いようです。

最近の傾向として、法定容積率の制限が厳しく、転売部分を生み出す余地がないなどの理由から、自力建替えが極めて困難視され、建物の取り壊し・建て直しは最後の手段と考えられているようです。

今はできるだけ長持ちさせる＝長寿命化を図る方向に思考が注がれ、さまざまな角度から建物・設備そして居住環境全体の寿命を延ばす方策が検討されています。

*** 高経年ストックマンションの現状課題 ***

都内における分譲マンションの新規着工件数の推移をみると、バブル期の前後では毎年2万戸前後の着工戸数であったが、1994年（平成6年）以降急激に増加し、1997年以降は新規着工が年4万戸を超え、2003年には7万戸を超えるなどマンションストックが増大しています。

その中で、2018年（平成30年）には、築40年以上の高経年マンションが24万5千戸に達すると見込まれています。江戸川区でも2千戸ほどのマンションが築40年を迎えます。

このようなマンションには住居面積が狭いもの、バリアフリー未対応等、現在の居住者のニーズを満たしていない問題があるだけでなく、建物の老朽化も進んでおり、老朽化を抑制するためにも適切な維持管理や、改修など管理組合として取り組むべき問題が増える傾向になってきています。

*** 高齢者主体の生活課題 ***

国交省の調査で居住者の状況をみると、バブルの崩壊により、「住まいの買換えでステップアップ」という筋書きは通用しなくなり、2013年時点で「永住するつもり」が52.4%に達し、「いずれ住み換えるつもり」を上回り、マンションが「終の棲家」として考えられるようになってきています。また、定年後郊外の一戸建てを売却し、駅近くのマンションへ住み替える事例も増えてきているようです。

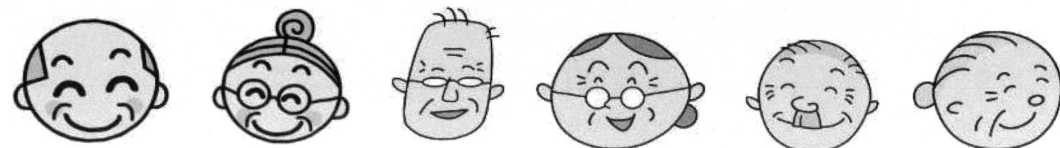
おのずと老朽化したマンションほど居住者の高齢化が進行し、高齢者の生活課題を住民が主体となってソフト面での体制づくりも管理組合として必要と思われる。

*** 建物の維持管理に対する取り組み ***

鉄筋コンクリート造マンションの法定耐用年数は、税法上47年と定められていますが、物理的寿命は65年以上といわれています。現にコンクリートの寿命により解体された例は少なく、設備、機能、経済的理由で解体される事が主要因です。

「スクラップアンドビルド」の時代は去り長期間使用するマンションは、できる限り長寿命化することが重要となって来ています。

しかし、高経年による劣化は免れず、その中で快適な住環境を確保し、資産の維持向上を図るためには、あらかじめ長期修繕計画を策定し、修繕積立金を積み立てることが必要です。



長寿命化を目指して ②



資金不足が課題

大規模修繕は10年～15年周期で実施しているマンションが多いと思いますが、工事の場合、外壁、防水、各設備配管、エレベーターの交換、バリアフリー化等が必要です。高経年マンションにあっては、修繕積立金の不足が問題となるケースが考えられます。年金で暮らすお年寄りには、積立金の大幅な値上げや、一時金の徴収には反対者が多いと思います。しかし経年劣化による修繕は避けられない問題であり、現実的には管理組合で内容を精査し、不足部分を住宅金融支援機構等から借入れを行い「修繕積立金の値上げ」という形で返済を対応している例が多いといわれています。



逆転の発想

マンションの末路を思い浮かべるうえで参考になるのは、世界遺産になった軍艦島です。鉄筋コンクリートの頑丈な枠組みを残したままの高層アパートが、住む人もなく廃墟と化しています。

住み継ぐ人がいなくなると、どんな立派な建物でも暗く、かび臭いゴーストタウンになってしまいます。そうならないようにするには、次の世代にも住み続けてもらえるように魅力ある建物・設備にしておかなければなりません。

管理組合としては、共用部分をできる限り明るく近代的なものにし、できればグレードアップして若い世代に使い勝手の良いものにしておくべきでしょう。子供たちの笑い声が絶えないコミュニティも理想なんですが……。



居住者の高齢化に対する取り組み

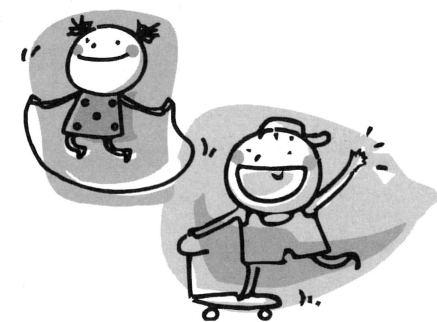


今後もマンション居住者の高齢化が進み、一人暮らしや夫婦のみ世帯の増加が見込まれ、平成27年には「団塊の世代」が65歳を迎え、築年数の経過と共に高齢化が上昇しています。

高齢者が増えても「集まって住む」マンションの特性を活かして、安否確認・災害時の救援など独自のセーフティーネットを構築しておくことが必要です。

どの住戸に支援の必要な高齢者や障害者が住まわれているか、名簿の作成整備はもとより、居住者の状況を把握管理していくことが必要で、それには日頃から生活拠点としてのコミュニティづくりが大切です。

さらに進めて、災害時などの行動・対策など「危機管理対策マニュアル」を策定し、居住者同士の情報の共有を行って、出来る限り自分たちで解決する「自助」「共助」を基本として「公助」一辺倒ではない高齢者支援を考え、「終の棲家」として高齢者が安心して住めるマンションになるような取り組みが必要です。



マンションの震災マニュアル作成前にやっておくべきこと

【基本的な考え方を話し合う】

震災発生の可能性が大きくなってきていること、意見がある人が多数居住していることを考えると、発生してからの対応では遅いことは明白です。

震災は起きないと考えている人、震災が起きた時考えればいいと思っている人、問題を直視したくない人等、マンションにはいろいろな考え方の人がいるのも事実です。

「震災発生時どのようにするのか」基本的な考え方を、なるべく多くの人が参加して話し合えるように繰り返し企画・周知することが大切です。

【基本的な考え方の広報が大切】

避難所の収容人数と利用対象人数を明確にして、避難所の状況を説明し、プライバシーの問題も考えて、まず「自助」が基本と考え、居住が可能ならば震災後もマンションで居住することを選択して、準備を進めることを周知しましょう。

【居住者人数の把握】

居住者数の把握は大切なことですが、なかなか進まないのが現実。そこで管理組合で予算を計上して、数年かけて一定時期に簡易トイレの配付を人数分無料で行うことが、各戸で利用できるトイレの備蓄と人数把握が同時にできる一つの方法ではないでしょうか。

＜管理会社との事前協議＞

震災は従来の業務を大幅に超える事態になることが予想されるので、管理員さんがいる場合、その対応について事前に管理会社と協議をしておくことをお勧めします。

＜行政への働きかけ＞

一定の規模、自治会組織がある等の条件で避難所に申請した数量の物資をマンションで受け取ることができるようにするなど、各マンションの状況に最適な方法を検討し、ねばり強く要請・協議してみましょう。

【家具転倒防止の徹底にはキャンペーンと個別相談が効果的】

集まり住む利点を生かして期間限定で集中して施工する。施工前に複数の理事で各戸を巡回して個別の相談に応じることや、期間中に施工する専門家に直接相談できる機会を作ることによってさらに効果が上がります。

【排水と電源の確保ができなければ住めない】

震災発生時に敷地と公道の境界線に段差が起こる場合が多いので、予備の排水管や偏心継手等の確保（工具類は発電機・電動ドリル・ツルハシ・スコップ等）が必要。また、集会室を緊急避難場所として蓄電・太陽光設備を配置、雨水を利用したトイレ設備と組み合わせてマンションで電気・エアコン・トイレが使用できる場所を確保し、居住者が交代で休める場所にするのも一つの方法です。

＜排水安全確認方法＞

系統別に下階から順次階数ごとに色を決めた色水を流し、排水テストで安全を確認してから各戸で使用するのを、事前に決めて確認しておきましょう。

備品購入等まだ決めておくことがたくさんありますが、一つひとつ話し合いで決めてそのたびに周知することが大切です。

【江戸川区地域防災計画（平成25・26年度修正）p.93】

※江戸川区地域防災計画書・防災ハンドブック・マニュアル等は、江戸川区のホームページに掲載されています。
【江戸川区の防災：http://www.city.edogawa.tokyo.jp/bousai/index.html】



危機管理室に聞きました。

Q. マンションは地震に強いと言われていますが、自宅避難が原則ですか？

A. その通りです。避難所は自宅が焼失・倒壊などによって居住不能となった方や避難勧告等により避難が必要となった方が、仮設住宅入居や自宅再建、又は避難勧告等の解除までの期間に一時的に生活するための場です。

Q. 帰宅困難者・近隣の方を受け入れるマンションもあります。区ではそれらの方用の補助をしてもらえますか？

A. 現在区からの補助はございません。町会との協定により近隣住民に備蓄物品等を提供する場合は、提供する品目や実費弁償等の詳細を事前に協議しておく必要があると思います。

Q. 救援物資の受け取り等は、マンション単位で行くことになるのでしょうか？

A. その通りです。救援物資が行き届かない又は重複受け取りなどを防ぐためにマンション単位での対応をお願いします。

Q. マンションは、避難所指定をしないのでしょうか？

A. 区は、区が管理する公共施設を対象として、災害対策基本法で定める指定避難所を指定しています。

組合員・居住者名簿を大切に ①



組合員名簿と住民名簿



各マンションとも新築入居時は組合員名簿がそろっているはず。管理組合の結成や役員選出、そして何より管理費等の徴収に不可欠だからです。これについては、標準管理規約第64条に理事長が作成し保管すべき帳票類の中に「組合員名簿」も含まれています。

事故、災害の発生や年数が経つにつれ、設備の故障や更新などで住民の協力や安否が問われる事態になった時、不完全なリストでは右往左往してしまいます。

マンションの窓口となる管理員室や組合事務所には、全住戸の居住者を網羅したリストを置き、いざという時の事態処理や災害救助に役立てたいものです。特に高齢化を考慮すれば、できるだけ最新の災害弱者リストも備えてほしいところです。



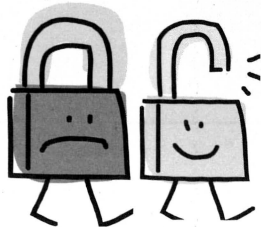
組合が扱う個人情報とは？



個人情報保護法によると、個人情報とは「生存する個人であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により個人を識別できるもの」（第2条）と定義されており、組合員名簿も住民名簿もすべて個人情報に該当します。

さらに、管理組合の運営上、個人情報にあたるものとしては組合員名簿のほかに、入居者名簿、管理費・修繕積立金納入状況（滞納状況を含む）、駐車場使用契約、防犯カメラ映像、届出書・申請書等が指摘できます。

標準管理規約のコメントでは、個人のプライバシーに留意するよう指摘していますし、慎重な取り扱いが必要なことはいうまでもありません。



個人情報保護法を考える



個人情報保護法では、国民に等しく個人情報を適正に取り扱うことを要請している規定があり、すべての管理組合がその対象になります。ただし、個人情報を厳正に扱うよう義務付けられているのは国、地方公共団体、5千人以上の個人情報を扱う民間業者で、管理組合は規制の対象になっていません。

管理組合が組合員名簿を作成する目的は、区分所有者である組合員を確認するためであり、共有財産の適正な管理に不可欠です。

ところが、組合員の中にはプライバシーを理由に情報提供を拒否するケースもあるようですが、共有財産の適正な管理のため、必要な範囲の個人情報については、共有者として管理組合に提供することを同意して入居したものであり、拒否の理由はないと考えられます。



現住する居住者の把握も重要



標準管理規約には「防災に関する業務」や「安全の維持に関する業務」が管理組合の重要な仕事になっています。

そのマンションの安全性の確保は、その建物を所有しあるいは居住している者によって行われるわけであり、これら区分所有者ないし居住者の生命・身体等を守り、安全を確保しなければマンション自体の安全を確保することになりません。

こうした考え方から、居住者名簿や災害弱者リストを作成することも、管理組合の業務の一環となります。個人情報の提供に同意しない居住者には、よく必要性を説明するとともに、使用目的や保管を厳格にすべきです。

組合員・居住者名簿を大切に ②



必要事項だけをリストに



名簿の必要事項を次のように絞り込みます。

- ・ 住戸番号
- ・ 組合員氏名、生年月日（年齢でもよい）
- ・ 電話番号
- ・ 入居年月日
- ・ 区分所有者でない場合の氏名、年齢、電話番号、入居年月日
- ・ 家族（同居人）の氏名、年齢、続柄、電話
- ・ 親戚等緊急連絡先の氏名、電話、続柄
- ・ 記入年月日



利用は適正に 保管は厳重に



取りまとめ作成した名簿類の取り扱いについては、「組合員名簿作成・運用細則」といったルールに従うこととし、理事長の責任で保管や利用することが望ましいとされます。

管理事務所の窓口業務を担当する管理会社との契約にも、「個人情報の適正な取り扱い」や守秘義務を必ず入れておきましょう。

名簿類をむき出しのままにせず、無人にする際は必ず格納するようにしましょう。

【名簿の例文】

組合員・居住者名簿

平成 年 月 日届出

〇〇マンション管理組合

〇〇号室		(ふりがな) 氏 名		電話	入居年月日
組合員 (区分所有者)					
区分所有者でない場合 (賃貸、社宅、 その他占有者)					
家族・同居人	(ふりがな) 氏 名	年齢	続柄	電話	備考
			本人		
親戚等連絡先		(ふりがな) 氏 名		電話	続柄



「ひも」挟みに注意!

平成 27 年 7 月 7 日、中学校において、生徒が持っていた靴袋のひもがエレベーターの戸に挟まれたままエレベーターが下降したため、指が切断される痛ましい事故が発生しました。

「細いひも状のもの」(ペットのリード等)が、エレベーターの戸に挟まることにより、重大な事故を招く危険性があります。今回の事故を踏まえ、改めてエレベーターの利用者においても細心の注意を払ってご利用して頂きたいとお知らせします。

詳しくは(一社)日本エレベーター協会ホームページ参照

問 江戸川区都市開発部建築指導課設備係 TEL03-5662-0749

「アンケート」へのご協力をお願いします

区では、今後のマンション施策への参考として、区内分譲マンション管理組合の皆様が、どのような問題を抱え、どのように対応されているのかを把握するために、今号のマンション通信にアンケート用紙及び返信用封筒を同封させていただきました。

ご記入の上、返信用封筒にて、ご返送ください。

ご回答いただいた管理組合様には、集計結果詳細をお送りいたします。

理事会様はじめ、管理会社様及び管理員様等、皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

送 付 先 江戸川区都市開発部住宅課計画係

回答投函期限 平成27年10月5日(月)

問合せ先 住宅課計画係

☎ 03-5662-6387



「マンション通信第50号」誤植のお詫びと訂正

6月に発行しました、マンション通信第50号7頁の松本千秋(元住宅課計画係長)様寄稿文章内において、誤植がありました。

- 右段9・10行目「管理会社への支援制度」となっており、正しくは「管理組合への支援制度」となります。
- 右段16・17行目「白熱し議論の場面」となっており、正しくは「白熱した議論の場面」となります。

寄稿いただいた、松本千秋様、関係者各位及び読者の皆様には、たいへんご迷惑をかけ、誠に申し訳ありませんでした。
マンション通信編集事務局

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

江戸川区ホームページ ~住まい~

FAX 5662-1118

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

【編集委員】

酒井貴生(西葛西)

志賀直哉(東葛西)

鈴木仁(南葛西)

中村公雄(清新町)

増淵裕史(西葛西)

鷲森雅弘(中葛西)